

WOHNEN

15 Grünmatt: Mehr
als Reihenhäuser

23 Kalkbreite:
Urbane Verdichtung

37 Chance
Raumplanung



THEMA
NEUBAU



Bild: Ralph Hut

Alfons Sonderegger ist Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)

«WIR BRAUCHEN EINE VIELFALT VON BEWOHNERN»

Die Siedlungen der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) bilden das grösste Genossenschaftsquartier der Schweiz. Dieses wertvolle Erbe mit seinen idyllischen Reihenhauszeilen entwickelt die FGZ gezielt weiter. Mit verschiedenen Massnahmen sorgt sie zudem dafür, dass die Wohnungen in die richtigen Hände kommen. Die Genossenschaftsidee ist dabei stets die Richtschnur, wie FGZ-Präsident Alfons Sonderegger im *Wohnen*-Interview erklärt.

Interview: Richard Liechti

Das Reihenhaus ist das Wahrzeichen der Familienheim-Genossenschaft Zürich, die im Friesenberg ein ganzes Gartenstadtquartier besitzt. Längst ist die Genossenschaft jedoch daran, diese Wohnform weiterzuentwickeln.

Wohnen: Mehr als 5500 Menschen leben im kompakten Quartier der FGZ im Friesenberg. Dieses bauliche und soziale Erbe birgt riesige Herausforderungen. Welches ist für den FGZ-Präsidenten die grösste?

Alfons Sonderegger: Vor gut neunzig Jahren hat der damalige Stadtbaumeister Hermann Herter einen Plan für eine Gartenstadt im Friesenberg entworfen, den die FGZ fast gänzlich umgesetzt hat. Heute stehen wir vor der Situation, dass man in der Stadt Zürich dringend mehr gemeinnützige Wohnungen braucht. Dazu möchten wir einen Beitrag leisten. Die grösste Herausforderung lautet deshalb: Wie schaffen wir im Friesenberg mehr Wohnraum, erhalten aber die Qualität der lockeren und grünen Bebauung?

Wie steht man bei der FGZ denn heute zum alten Reihenhaus? Immerhin gehören 860 ihrer 2288 Wohnobjekte in diese Kategorie. Gleichzeitig haben Sie bei der Ersatzneubausiedlung Grünmatt (vgl. Seite 15) wiederum auf diesen Typus gesetzt.

Eine wichtige Funktion der Reihenhäuser mit ihren grosszügigen Grünräumen war die Selbstversorgung. Dieser Zweck ist fast gänzlich weggefallen. Trotzdem ist das Reihenhaus gerade bei jungen Familien nach wie vor sehr beliebt. Als wir unsern Mitgliedern die Pläne für den Abbruch der alten Grünmatt-Häuser vorlegten, gab es denn auch starken Widerstand. Die Qualität des Wohnens im Reihenhaus müsse dringend erhalten bleiben, hiess es. Wir haben dies im Architekturwettbewerb vielleicht fast zu ernst genommen und in der Neubausiedlung nochmals einen Reihentyp geschaffen.

Der Vorstand wäre somit einen anderen Weg gegangen.

Eigentlich hatte der Vorstand in den «Sieben Leitlinien» festlegen wollen, dass die FGZ keine Reihenhäuser mehr baut. Denn die alten Reihenhaussiedlungen haben auch etwas stark Separierendes, es gibt dort keine öffentlichen Plätze oder gemeinschaftlichen Räume. Diesen Nachteil haben wir bei der Neubausiedlung Grünmatt behoben. Die einzelnen Häuser besitzen hier nur noch einen «Badetuch-Garten», dafür gibt es zwei breite, autofreie Wege zwischen den Zeilen, auf denen das gemeinsame Leben stattfindet und die Kinder gefahrlos spielen können.

Der gemeinnützige Wohnungsbau steht derzeit in der Kritik. Bürgerliche Kreise behaupten, dass die falschen Leute in den Genuss des günstigen Angebots kämen und verlangen staatliche Belegungsrichtlinien

und Einkommengrenzen. Die FGZ besitzt schon seit Jahren Werkzeuge, um Belegung und Mietermix zu steuern. Da wären einerseits die sogenannten Zügel Fristen bei Unterbesetzung. Wie strikt sind sie?

Unsere Regelung wird zwar strikt gehandhabt, ist aber trotzdem liberal. Wenn die Kinder aus einem Familienwohnobjekt ausgezogen sind, kommen die betreffenden Mieterinnen und Mieter in eine Zügelfrist von zwei bis acht Jahren, je nach Objektgrösse. Gleichzeitig ist ein Unterbesetzungsbeitrag von maximal 150 Franken für jene Zimmer zu entrichten, welche die Personenzahl um zwei und mehr übersteigen. Wir machen den Betroffenen drei Ersatzangebote, wobei wir natürlich darauf achten, dass beispielsweise eine gehbehinderte Person eine Wohnung mit Lift erhält. Die Traumwohnung können wir jedoch nicht garantieren.

Wie oft kontrollieren Sie die Belegung?

Es gibt jährliche Kontrollen. Zudem gilt bei über neunzig Prozent der Familienwohnobjekte die Belegungsvorschrift Personenzahl = Zimmerzahl.

Eine zweite Massnahme soll sicherstellen, dass die günstigen Wohnungen in die richtigen Hände gelangen.

In unseren Statuten ist festgelegt, dass zwei Drittel der Mieterschaft ein steuerbares Einkommen von maximal 93 400 Franken oder ein Vermögen von 300 000 Franken aufweisen dürfen, wobei fünfzig Prozent unter 69 000 Franken liegen sollen. Gegenwärtig sind das 57 Prozent. Das oberste Drittel, aktuell 22,5 Prozent, das mehr verdient oder die finanziellen Verhältnisse nicht deklarieren will, bezahlt einen Zuschlag von 125 Franken monatlich. Dieses Geld fliesst in einen Mietzinsausgleichsfonds, aus dem wir Mietern mit tiefem Einkommen eine Zinsreduktion von maximal fünfzehn Prozent gewähren. Die Berechtigung kontrollieren wir ebenfalls jährlich.

Wie aufwändig ist dieses System? Kann es auf andere Genossenschaften übertragen werden?

Wir benötigen dafür eine halbe Stelle – so viel ist das gar nicht bei mehr als zweitausend Wohnungen. Dank den Zügel Fristen hat die FGZ tatsächlich eine ausgezeichnete Belegung. Bei uns liegt der Flächenverbrauch mit 31,5 Quadratmetern pro Person weit tiefer als der städtische Durchschnitt. Unsere Erfahrungen haben aber auch gezeigt: Freundliche Appelle, grosse Wohnungen zu

ZUR PERSON



Bild: Thomas Burda

Alfons Sonderegger hat Volkswirtschaft studiert und als Dr. oec. publ. promoviert. Zu seinen wichtigsten beruflichen Stationen zählen die Tätigkeit als Lokal- und Wirtschaftsredaktor beim «Tages-Anzeiger» sowie als Departementssekretär des Finanzdepartements der Stadt Zürich. Seit 1997 ist Alfons Sonderegger Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), die im Friesenberg in Zürich Wiedikon über 2288 Wohnungen verfügt. Zudem wirkt er als Delegierter des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

räumen, wenn die Kinder ausgezogen sind, nützen nichts. Erst seit wir die Belegungsvorschriften in den Statuten und einem Reglement festgehalten haben, können wir handeln. Deshalb würde ich dieses System auf jeden Fall weiterempfehlen. Allerdings haben wir als Siedlungsgenossenschaft einen Vorteil, da wir den Betroffenen durchwegs Ersatz im Nahbereich anbieten können.

Man könnte einwenden, dass die einkommensabhängigen Mietzuschläge einem Doppelverdienerpaar nicht weh tun.

Das kann man so sehen. Doch bei jungen Familien, die oft knapp über der Grenze von 93 400 Franken liegen, fällt der Zuschlag sehr wohl ins Gewicht. Schliesslich arbeiten die Partner dort oft in Teilzeit und haben beträchtliche Auslagen für die Kinderbetreuung oder die Haushaltshilfe. Für uns ist diese Regelung auch ein Signal – und eines, das durchaus Wirkung zeigt.

Das führt uns zur Frage, wer denn eigentlich in den genossenschaftlichen Wohnungen leben soll. Gemäss ihrer Charta wollen die Baugenossenschaften Wohnraum für einen breiten Mittelstand bereitstellen, aber auch für diejenigen, die es auf dem normalen Wohnungsmarkt schwierig haben. Kann man Breitenwirkung und sozialen Anspruch überhaupt unter einen Hut bringen?

Das ist tatsächlich schwierig. Eine Genossenschaft ist eine selbständige juristische Person, die nicht allein aus sozialen Motiven gegründet worden ist. Oberstes Gebot war vielmehr die Selbsthilfe. Der soziale Aspekt ergab sich von selbst, da es naturgemäss eher Menschen aus bescheideneren Verhältnissen waren, die sich zusammenschlossen, um gemeinschaftliches Eigentum zu schaffen. Das beweist auch die Geschichte der FGZ: Der erste Präsident war Steueramtsangestellter, der zweite ein Lehrer, der sich zum Stadtrat emporarbeitete.

Die Bürgerlichen versuchen nun aber genau dies: den genossenschaftlichen Wohnungsbau in die Ecke des Sozialwohnungsbaus zu drängen.

Das ist eine seltsame Forderung, denn sie würde bedeuten, dass die Genossenschaften lauter Ghettosituationen schaffen. Dabei ist die soziale Durchmischung, wie sie die Genossenschaften gewährleisten, gerade eine der grossen Stärken der Stadt Zürich. Genau deshalb setzt die FGZ mit der Verpflichtung für tiefe Einkommen einen Akzent, zieht aber ganz bewusst gegen oben keine Grenze. Breite ist immer gut. Wohnsituationen wie in Amerika mit bewachten Reinghettos einerseits und Armenvierteln andererseits kann niemand wollen.

Schliesslich geht es auch um das Funktionieren einer Genossenschaft.

Wenn wir uns als Selbsthilfeorganisationen auch selbst verwalten und nicht einfach wie eine x-beliebige Immobilienfirma funktionieren wollen, dann brauchen wir eine Vielfalt von Menschen, die das Engagement für die verschiedensten Funktionen und Bereiche sicherstellen. Dabei stelle ich fest, dass sich unter den jungen Mieterinnen und Mietern der FGZ viele gut Ausgebildete und auch besser Verdienende finden, die überzeugt von unserem Modell sind und eben gerade kein Privateigentum wollen – obwohl dieses über Steuererleichterungen ganz stark gefördert wird.

«Wir haben keinerlei Rekrutierungsprobleme.»

Viele Baugenossenschaften klagen darüber, dass dieses Engagement für die Mitarbeit in der Genossenschaft stetig abnehme. In diesen

Chor würden Sie also nicht einstimmen?

Das sehe ich überhaupt nicht so. Man kann natürlich ständig in den Wald hineinrufen und den Leuten einreden, sie seien müde – oder man kann ihnen die unterschiedlichsten Einstiegsmöglichkeiten bieten, um sich zu engagieren. Dabei ist wichtig, dass es von der zeitlichen Verpflichtung her eine Vielfalt gibt. Die Mitarbeit in einer Kommission ist weniger aufwendig als die Vorstandsarbeit, ein Engagement in der Kompostgruppe bedeutet vielleicht zehn Einsätze im Jahr – gut fahren wir auch mit befristeten Arbeitsgruppen, die sich beispielsweise sechs Monate lang intensiv mit einem Thema befassen.

Welche konkreten Erfahrungen machen Sie, wenn Ämter zu besetzen sind?

Wir haben weder beim Vorstand noch bei unseren sechs Kommissionen Rekrutierungsprobleme. Als wir beispielsweise drei Mitglieder für die Baukommission suchten – und zwar mit entsprechendem beruflichem Hintergrund –, gingen über zehn gute Kandidaturen ein. Als Quartiergenossenschaft sind wir da etwas im Vorteil, gibt es doch viele Themen, die die Menschen unmittelbar betreffen, etwa die Sicherheit von Schulwegen und Strassen. Wir haben aber auch die grösste Kompostgemeinschaft der Schweiz, wo 130 Leute gemeinsam 13 Anlagen betreiben. Dies schafft einen wunderbaren Austausch; da begegnen sich verschiedene Schichten, was ich für sehr wichtig halte.

Gleichzeitig bietet kaum eine Genossenschaft so viele soziale Dienstleistungen wie die FGZ. Dazu zählen besonders die Altersbetreuung und die Sozialberatung. Muss die Genossenschaft da eine Lücke stopfen, weil die öffentliche Hand zuwenig leistet?

Der frühere Stadtpräsident Emil Klöti sagte einmal, als es darum ging, den Baugenossenschaf-

ten Land zu verkaufen, dass eigenständige juristische Körperschaften Wohnungsprobleme ebenso gut lösen könnten wie die öffentliche Hand. Unser Engagement sehe ich denn auch im Sinne der traditionellen Selbsthilfe der Genossenschaften. Wir haben immer schon die verschiedensten Aufgaben selber gelöst und der Stadt auf einer niedrigen Schwelle abgenommen. Klar ist allerdings, dass es Grenzen gibt. So gehört beispielsweise der Betrieb eines Horts klar zu den staatlichen Aufgaben.

Sie müssen dafür aber einiges an finanziellen Mitteln aufwenden.

In unserer Altersbetreuung arbeiten fünf Angestellte. Sie bieten keinen Spitex-Dienst, betreiben aber einen Alterstreffpunkt und unterstützen die Betagten bei den täglichen Verrichtungen. All dies geschieht mit dem Ziel, dass die Menschen möglichst lange daheim wohnen können. Für die Sozialberatung haben wir eine 75-Prozent-Stelle eingerichtet. Da liegt der Gedanke zugrunde, dass Wohnen immer auch mit Problemen und Konflikten behaftet ist, die man in Selbsthilfe lösen kann. Das entspricht auch den Interessen der Genossenschaft, etwa wenn sie einen Streit unter Nachbarn schlichten oder wenn ein Mieter dank der Budgetberatung den Zins wieder bezahlen kann.

Die Mitglieder der FGZ haben in den letzten Jahren grünes Licht für verschiedene grosse Projekte gegeben, zuletzt etwa für den Bau eines Quartierzentrums. Dabei mussten Sie viel Überzeugungsarbeit leisten und erlebten auch Widerstand. Ist die Form der Genossenschaft noch geeignet, um ein Immobilienportefeuille weiterzuentwickeln?

Ich glaube, sie ist hervorragend geeignet. Genauso wie ich die schweizerische Staatsform, die der Bevölkerung viele wichtige Entscheidungen zumutet, eine ausgezeichnete finde. In der Tat ist bei der FGZ die Entscheidungskompetenz des Vorstands mit maximal zwei Millionen Franken bewusst niedrig angesetzt. Der Trend, die Kompetenzen des Vorstands zu er-

höhen und dem Entscheid der Generalversammlung auszuweichen, ist für mich die falsche Stossrichtung. Wer sich mit schnellen Entscheidungen in kleine Gremien flüchtet, wird rasch den Anschluss zur Basis verlieren.

Aber die Planung von grossen Projekten kann langwierig werden.

Die Zentrumsplanung beispielsweise war schon im Bauleitbild enthalten, mit dessen Ausarbeitung wir im Jahr 2000 begannen und das wir der Generalversammlung freiwillig vorgelegt haben. Danach sorgten wir mit stetiger Information dafür, dass die Mitglieder wissen, was wir wollen und planen. Selbstverständlich kann dies Widerstandsgruppen erzeugen, gerade wenn Wohnungen abgebrochen werden müssen. Dann wird es wie bei jedem Diskurs zeitaufwendig und vielleicht mühsam. Aber genau das ist doch die Aufgabe des Vorstands: gute Argumente finden und diese so vertreten, dass man letztlich eine Mehrheit findet. ■

DIE GROSSEN AKTUELLEN PROJEKTE DER FGZ

Ersatzneubau Grünmatt

Anstelle von 64 eingeschossigen Reihenhäusern aus den 1920er-Jahren ist in den letzten Jahren die Neubausiedlung Grünmatt mit 155 Wohneinheiten entstanden (siehe Seite 15).

ist erstellt. Die neue Technologie geht im kommenden Winter in Teilen der FGZ in Betrieb. Die Gesamtinvestitionen betragen rund 40 Millionen Franken.

Zentrum Friesenberg

Dem Friesenbergquartier fehlte bisher ein angemessenes Zentrum. Die neue Zentrumsüberbauung wird dies ändern: Sie umfasst einen identitätsstiftenden Platz, ein Restaurant, einen grösseren Coop sowie weitere Läden für die Grundversorgung. Die 110 geplanten Wohneinheiten werden den Mangel an altersgerechten Wohnungen mildern. Eine Gruppenpraxis und eine Krankenstation sind weitere Elemente für die Quartiersversorgung. Insgesamt investiert die FGZ rund 90 Millionen Franken.

Anergienetz

Im Bau ist das zukunftsweisende Wärmeverorgungssystem, das den Öl- und Gasverbrauch von 100 auf 10 senkt. Genutzt wird dafür die Abwärme aus nahen Grossbetrieben, vorab der Swisscom. Nötig sind eine Ringleitung um den gesamten Siedlungsraum, eine Übergabestation sowie drei Erdspeicherfelder. Das erste Feld, für das unter der Neubausiedlung Grünmatt in 220 Metern Tiefe Erdwärmesonden gesetzt wurden,

ANZEIGE

**Wieso «Genossenschaft»?
Fragen Sie uns!**



Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 ggz-gartenbau.ch

Sicheres Wohnen ist gefragt.

Die Menschen werden immer älter, auch in der Schweiz. Je nach Szenario wird sich der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre bis 2040 verdoppeln. Das stellt Besitzer und Betreiber von Liegenschaften vor neue Herausforderungen. Nebst Barrierefreiheit und Minergie-Standards gilt es künftig auch, das stetig wachsende Sicherheitsbedürfnis der Bewohner zu berücksichtigen. Swisscom hat eine flexible Notruflösung entwickelt, die sich überall ohne grossen Aufwand installieren lässt.



Gemütlich und sicher: Alterswohnungen im Bahnhof Uetendorf.

Die Liegenschaft der Pensionskasse der Ärzte und Tierärzte PAT im neuen Bahnhof Uetendorf ist eine der ersten, in denen das neue, umfassende Sicherheitssystem von Swisscom zum Einsatz kommt. Die modernen, altersgerecht gebauten Wohnungen sind mit einer Notruf-Basisstation mit Handsender, einem Rauchmelder sowie einer Sprech- und Alarmstelle im Bad ausgestattet. Dank Anschluss der einzelnen Komponenten über das Mobilfunknetz ist eine grösstmögliche Benutzerfreundlichkeit gewährleistet. Bestes Beispiel dafür ist der zusätzliche Alarmknopf, der im Badezimmer für noch mehr Sicherheit sorgt.

Garantiert allzeit bereit.

Im Notfall genügt ein Knopfdruck, um eine Verbindung zur Swisscom Notrufzentrale aufzubauen. Rund um die Uhr kümmert sich geschultes Personal um die Anliegen der Anrufer, klärt die Situation ab und leitet die nötigen Massnahmen ein. Das alles ganz ohne Hörer und Festnetz – die gesamte Kommunikation läuft über die integrierten Freisprecheinrichtungen und das beste Mobilfunknetz der Schweiz.

Schnelle Installation, flexibles Wachstum.

Ausschlaggebend für die Lösung von Swisscom war neben dem vorteilhaften Preis-/Leistungs-Verhältnis auch die Flexibilität. Alle Sensoren wie Rauchmelder oder Sprech- und Alarmstellen sind über Funk an die Notruf-Basisstation angeschlossen, ganz ohne aufwendige Installation oder Verdrahtung. Die Lösung kann jederzeit mit weiteren Sensoren wie z.B. Wassermeldern, Bewegungsmeldern oder zusätzlichen Alarmstellen erweitert werden.

Der sichere Schritt in die Zukunft.

Mit der modularen Notruflösung und einer eigenen 24/7-Notrufzentrale ist Swisscom der innovative und effiziente Partner für sicheres Wohnen. **Weitere Informationen und eine unverbindliche Beratung erhalten Sie bei folgenden Ansprechpartnern:**



Bojan Simic ist Geschäftsführer der auf Unternehmens- und Geschäftsfeldentwicklung spezialisierten **Beratungsboutique ejd** in Zürich. Das Unternehmen verfügt über hervorragende Kenntnisse zum Thema Wohnen im Alter und Wohnen mit Dienstleistungen sowie fundierte Erfahrung im Aufbau und in der operativen Leitung von Serviceorganisationen für diese Wohnformen.

Kontakt:
bojan.simic@ejd.ch
078 807 88 88



Reto Weber kümmert sich als Senior Project Manager Care im Bereich **Smart Living der Swisscom (Schweiz) AG** um Lösungen im Bereich Notruf. Neben einer höheren technischen und betriebswirtschaftlichen Ausbildung verfügt er auch über einen CAS-Abschluss in Gerontologie der Universität Zürich.

Kontakt:
reto.weber1@swisscom.com
079 500 77 22

MEHR ALS REIHENHÄUSER



Bilder: Ralph Hut

Die Qualitäten des Reihenhauses weiterentwickeln: Diesem Anspruch ist die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) beim Neubau ihrer dritten Etappe gerecht geworden. Darüber hinaus hat sie ein breites Raumangebot für die verschiedensten Bedürfnisse geschaffen. Davon profitieren fast 500 Bewohnerinnen und Bewohner – mehr als doppelt so viele wie in der ersetzten Siedlung.

Von Richard Liechti

Selten war die Notwendigkeit eines Ersatzes so offensichtlich: Die 64 eingeschossigen Reihenhäuser aus dem Jahr 1929 boten gerade mal drei oder vier Zimmer. Sie besaßen nur einen kleinen Kohlekeller, standen also direkt im lehmigen Üetliberg und galten nicht umsonst als «Rheumahäuser». Den Kontrast dazu bildeten die grosszügigen privaten Gärten. Ein Areal von fast 32 000 Quadratmetern Fläche bot sich damit für eine Verdichtung an.

Langer Prozess

Dafür war allerdings Überzeugungsarbeit bei den Mitgliedern nötig. Denn die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), die im Friesen-

berg in Zürich Wiedikon die grösste genossenschaftliche Gartenstadtsiedlung der Schweiz besitzt, hatte noch niemals zuvor Reihenhäuser abgebrochen. Das «eigene» Häuschen mit Garten mache doch gerade die Wohnqualität der FGZ aus – dieses Argument hörte Genossenschaftspräsident Alfons Sonderegger immer wieder. Und die grosse Nachfrage nach dieser Wohnform bestätigt es. Darauf ging die Genossenschaft denn auch ein, setzt sie doch auf ein hohes Mass an Mitbestimmung der Mitglieder (siehe auch Interview auf Seite 10).

Schon 1997 hatte man die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler darüber informiert, dass die einfachen Häuschen der Etappe 3 an der Grünmatt- und der Baumhaldenstrasse nur noch sanft saniert und in zehn bis fünfzehn Jahren ersetzt würden. Nach der Jahrtausendwende erarbeitete die FGZ in einem partizipativen Prozess ein Bauleitbild 2004–2025, das die Mitglieder im Jahr 2004 mit grossem Mehr guthiessen. In diesem strategischen Pla-

ber in Zürich Wiedikon die grösste genossenschaftliche Gartenstadtsiedlung der Schweiz besitzt, hatte noch niemals zuvor Reihenhäuser abgebrochen. Das «eigene» Häuschen mit Garten mache doch gerade die Wohnqualität der FGZ aus – dieses Argument hörte Genossenschaftspräsident Alfons Sonderegger immer wieder. Und die grosse Nachfrage nach dieser Wohnform bestätigt es. Darauf ging die Genossenschaft denn auch ein, setzt sie doch auf ein hohes Mass an Mitbestimmung der Mitglieder (siehe auch Interview auf Seite 10).



Notruf-Basisstation



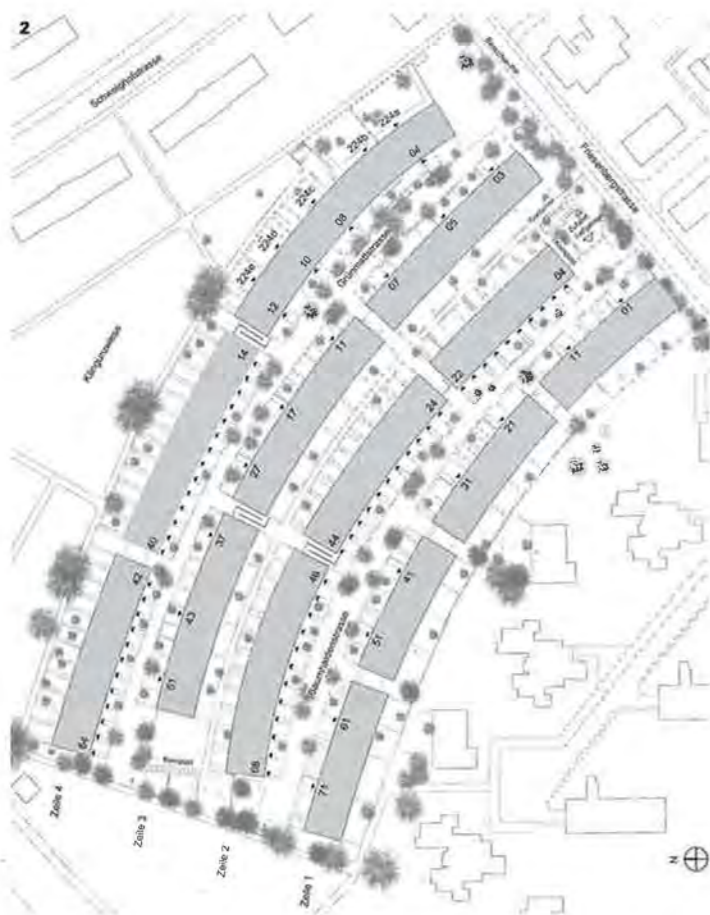
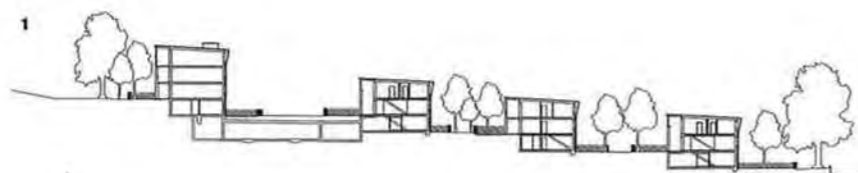
Sprechstelle



Auslösetaste



Rauchmelder



Pläne: Graber Pulver / FGZ

nungsinstrument war der Neubau der dritten Etappe zu Beginn des folgenden Jahrzehnts festgehalten. Dort stand aber auch zu lesen: «Bei Ersatzneubauten prüft die FGZ immer die Machbarkeit von Reihenhäusern. In Erwägung gezogen werden auch reihenhausähnliche Wohnformen (...). Wichtig ist ein guter Bezug zum Aussenraum.»

Grosses Mehr

Diese Vorgaben finden sich denn auch in der Ausschreibung des Studienauftrags unter sechs eingeladenen Architektenteams. Vorangegangen war eine Testplanung, die in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau erfolgte. Da ihr das Land gehört, veranstaltete die Genossenschaft den Wettbewerb jedoch selbst, wobei sie das Büro arc Consulting mit der Organisation betraute. Neben den weiterführenden Ideen zum Thema Reihenhäuser und der Verpflichtung zur Gartenstadtidee war von den Teilnehmenden ein Raumprogramm gefordert, das weit über die Bedürfnisse der traditionellen Familie hinausging.

Sieben Jahre später, im März 2014, sind die letzten der 155 neuen Wohnungen bezogen



1 In der Schnittzeichnung wird die Abtrepung deutlich, dank der alle Aussenräume ebenerdig sind.

2 Gesamtsituation der Neubausiedlung Grünmatt. Die viergeschossige (bergseitig dreigeschossige) Zeile 1 liegt zuoberst, während Zeilen 2 bis 4 dreigeschossig beziehungsweise zweigeschossig sind.

worden. Nun lässt sich an der fertigen Siedlung überprüfen, warum das Projekt von Graber Pulver Architekten nicht nur das Preisgericht des Architekturwettbewerbs überzeugte, sondern auch die Genossenschaftsmitglieder. Sie hatten an einer ausserordentlichen Generalversammlung im Jahr 2007 mit grossem Mehr einen Projektierungskredit bewilligt. Genauso deutlich stimmten sie im Jahr 2009 dem Baukredit in Höhe von rund 85 Millionen Franken zu. Eine weitere Hürde, die das Projekt zu bewältigen hatte, war die Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Stadtzürcher Gemeinderat.

Hanglage klug genutzt

Entstanden sind vier parallel zum Hang verlaufende Zeilen mit insgesamt 13 Häusern, die an die frühere Bebauung gemahnen. Neben den bescheiden gehaltenen privaten Aussenräumen fallen die grosszügigen Wege zwischen den Zeilen 1 und 2 sowie 3 und 4 auf. Der unterschiedlich gekrümmte Verlauf der Gebäudezeilen bewirkt eine Aufweitung und Verengung, was attraktive Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten schafft. Im Notfall könnte hier aber auch



ein Feuerwehrauto problemlos vorfahren. Das Pflanzkonzept in den halböffentlichen und den privaten Grünräumen orientiert sich mit Obst- und Zierobstbäumen sowie Hecken und Sträuchern eng am Charakter der traditionellen Gartenstadtsiedlung.

Die Gebäudezeilen gleichen die Hanglage mit einer Abtrepung aus, besitzen also jeweils talseitig ein Geschoss mehr. Ebendieses «Bauen mit dem Hang» bedeutet gemäss Alexander Huhle von Graber Pulver Architekten eine grosse Qualität. Denn dadurch sind durchwegs ebenerdige Erschliessungen und Freiflächen entstanden, was sowohl die spielenden Kinder als auch die Velofahrer freuen wird, geschweige denn diejenigen, die auf eine Gehilfe oder einen Rollstuhl angewiesen sind. Auch die Aufgänge zwischen den Hauszeilen sind teils als Rampen ausgestaltet.

Holz-Beton-Mischbau perfektioniert

Bei der Konstruktion setzte die FGZ wiederum auf einen Holz-Beton-Mischbau, mit dem sie beim letzten Neubau am Hegianwandweg gute Erfahrungen gemacht hatte. Sockelgeschoss und Treppenhäuser sind betoniert, während



die Fassaden aus vorfabrizierten Holztafelementen bestehen, die «just in time» geliefert wurden. Anders als beim Hegianwandweg, wo die Holzdecken zu einzelnen Klagen wegen Trittschalls geführt hatten, setzte man auf eine Holz-Beton-Verbunddecke, die Schallübertragungen durch ihre Masse wirksam verringert. Die Bauweise mit vorfabrizierten Holzelementen birgt gemäss Architekt Alexander Huhle vor allem in Bezug auf einen raschen Bauablauf und eine geringe Feuchtigkeit Vorteile. Die Bewohnerschaft lobe zudem das Wohnklima, obwohl die Innenwände verputzt sind und der Holzcharakter nur an den Decken ersichtlich ist.

Ganz anders bei den Fassaden, deren Erscheinungsbild vom Baustoff Holz geprägt ist. Dabei schafft die einfache Brettschalung gemäss dem Architekten wiederum Bezüge zur Bodenständigkeit der bestehenden Reihenhäuser und zum romantischen Moment der Gartenstadtidee. Während die Loggiafassaden als cremefarbene gehobelte Brettschalung mit feinen Fugen daherkommen, weisen die stadtsseitigen Nordfassaden eine sägerohe Schalung mit feinen Fugen und unterschiedlichen Reliefs auf. Sie sind in Farbfelder aufgeteilt, deren

3 Von den oberen Geschossen eröffnet sich der Blick über die Stadt. Die Dächer beherbergen eine Photovoltaikanlage, die Strom für hundert Haushalte erzeugt.

4 Blick von der Friesenbergstrasse auf die talseitigen Fassaden und die Zufahrt zur Tiefgarage.

5/6 Der Baustoff Holz tritt auch im Fassadenbild in Erscheinung. Beim Farbkonzept liessen sich die Architekten von den Bauten im Quartier inspirieren.



1 Grundriss einer 3 1/2-Zimmer-Wohnung (86 m²).

2 Die Geschosswohnungen bieten einen geräumigen zweiseitig orientierten Wohn-Ess-Raum.

Proportionen sich an denen eines Reihenhauses orientieren. Bei der Farbgebung haben sich die Architekten von den Bauten im umliegenden Quartier inspirieren lassen – sie reichen von erdigen Tönen bis hin zum Pink, das durchaus für Diskussionsstoff sorgt.

Raumprogramm für viele Bedürfnisse

Beim Wohnungsmix dominieren die Typen Geschosswohnung und reihenhausartige Triplex-Wohnungen. Die Geschosswohnungen sind dabei insbesondere in der obersten, viergeschossigen Zeile angelegt. Sie ist als einzige mit Lift erschlossen, und zwar bis in die Tiefgarage, wodurch sich diese Einheiten auch für ältere Bewohnerinnen und Bewohner eignen. Besonders angesprochen waren denn auch bisherige Reihenhausesmieter, die wegen Unterbelegung bald in eine kleinere Einheit hätten wechseln müssen. Dafür gibt es bei der FGZ

KOSTENGARANTIEVERTRAG: MEHR TRANSPARENZ, ABER NICHT BILLIG

Um die angepeilten Mietzinse auch tatsächlich zu erreichen, setzte die FGZ auf ein neues Instrument: den SIA-Baukostengarantievertrag. Ähnlich wie bei einem GU-Vertrag mit festem Werkpreis garantiert die Firma SGC ein Kostendach, wobei der überprüfte Kostenvoranschlag die Grundlage bildete. Im Falle von Kostenüberschreitungen käme eine Versicherungsdeckung zum Tragen, die man beim Grünmatt-Projekt auf Mehrkosten von bis zu zehn Prozent oder 6,67 Millionen Franken abschloss. Dafür hatte die Genossenschaft ein Entgelt von 599 000 Franken zu entrichten (einschliesslich Versicherungsprämien). Im Weiteren gilt ein Selbstbehalt von einer Million Franken.

Alexander Huhle von Graber Pulver Architekten würde dieses Modell gerade für grosse Genossenschaftsneubauten weiterempfehlen. Mit dem Kostengaranten sitzt ein zusätzlicher Controller am Tisch, der wertvolle Hinweise gebe. Einer im Milizsystem organisierten Genossenschaft ermöglichte dies, ein derart grosses und komplexes Projekt konventionell, also mit Einzelunternehmern, zu realisieren, ohne das volle Kostenrisiko tragen zu müssen. Sascha Fässler, Präsident der FGZ-Baukommission, bestätigt das positive Urteil über die professionelle Projektbegleitung. Der Kostengarant trage tatsächlich dazu bei, dass sowohl Planer als auch Bauträgerin alle Entscheidungen hinsichtlich der Kostenfolgen überprüfen.



nämlich Zügel Fristen (vgl. Seite 10). Dies schlug sich in den Wohnungsgrössen nieder. Die Dreieinhalbzimmerwohnung ist der häufigste Typ, wobei es Versionen mit 86 und mit 73 Quadratmetern gibt, die sich auch für kleinere Budgets eignen. Tatsächlich verzeichnete man gut hundert interne Wechsel, so dass eine stattliche Zahl von günstigen Reihenhäusern im Altbestand für neu zuziehende Familien frei wurde. Ein grosser, zweiseitig orientierter Wohn-Ess-Raum bestimmt das Wohngefühl in den Geschosswohnungen. Jede Einheit verfügt über eine geräumige Loggia; vom ersten und zweiten Obergeschoss (ein zweites gibt es nur in der obersten Zeile) genießt man den Blick über die Stadt.

Die 59 Reihenhäuser- oder Triplexeinheiten finden sich in der zweiten und der vierten Zeile. Sie verfügen sowohl über einen Nordgarten im talseitigen Sockelgeschoss als auch einen Südgarten mit Loggia im bergseitigen Erdgeschoss, wo sich der Wohnungseingang befindet. Das Erdgeschoss besteht aus einem einzigen grossen Wohn-Ess-Raum und der Küche, während sich die Schlafzimmer und die Nasszellen im Sockel- und im Obergeschoss befinden. Dies bietet die willkommene Möglichkeit zur Trennung von Eltern- und Kinderzimmern. Eindrucklich ist das weitere Raumangebot: Neun 5 1/2-Zimmer-Duplexwohnungen bieten einen ähnlichen Komfort wie das Reihenhäuser. Erstmals hat die FGZ zumietbare Individualzimmer unterschiedlicher Grösse und zwei Gästezimmer mit rund 25 Quadratmetern Fläche erstellt; auch drei Ateliers (31 m²) stehen zur Verfügung. Kindergarten und Kinderhort sind ebenso in die Siedlung integriert wie eine Pflegewohngruppe (280 m²), alle mit eigenem Aussenbereich. Neu für eine Reihenhäuserneubau ist auch der Gemeinschaftsraum samt Küche von stattlichen 160 Quadratmetern Grösse.

Letzter Reihenhäuserneubau?

Ein solches Projekt hat allerdings seinen Preis. Die strengen Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung konnten leider nicht eingehalten und damit keine staatlich subventionierten

Wohnungen angeboten werden. Dafür war zum Teil der instabile Baugrund im Friesenberg verantwortlich, der eine aufwendige Sicherung nötig machte. Als grössten Kostenfaktor bezeichnet der Architekt jedoch die Typologie mit den langen Hauszeilen, die eine geringe Tiefe und nur wenige Geschosse aufweisen. Gleichzeitig erforderten die Reihenhäuser eine grosse Zahl bestimmter Bauteile wie etwa Haustüren oder Treppen.

Nicht zu vergessen sind die strengen Vorschriften im energetischen Bereich, die mit kompakten Grossvolumen viel einfacher zu erfüllen sind. Alexander Huhle unterstreicht zwar die Qualität des Kleinmassstäbchens, wie es die Bauträgerin und die Genossenschaftsmitglieder ausdrücklich gewünscht hätten. Er sagt aber auch: «Aus Gründen der Kosten- und Energieeffizienz steht zu befürchten, dass dies das letzte Projekt in dieser Art sein wird.» Trotzdem kann die FGZ in der Neubauesiedlung auch 4 1/2-Zimmer-Geschosswohnungen und 3 1/2-Zimmer-Reihenhäuser zu Nettomieten von weniger als zweitausend Franken anbieten – und dies ohne interne Querverbilligungen. Dämpfend wirkt sich aus, dass die FGZ den Landwert mit rund 170 Franken pro Quadratmeter sehr tief ansetzte.

Bewohnerzahl mehr als verdoppelt

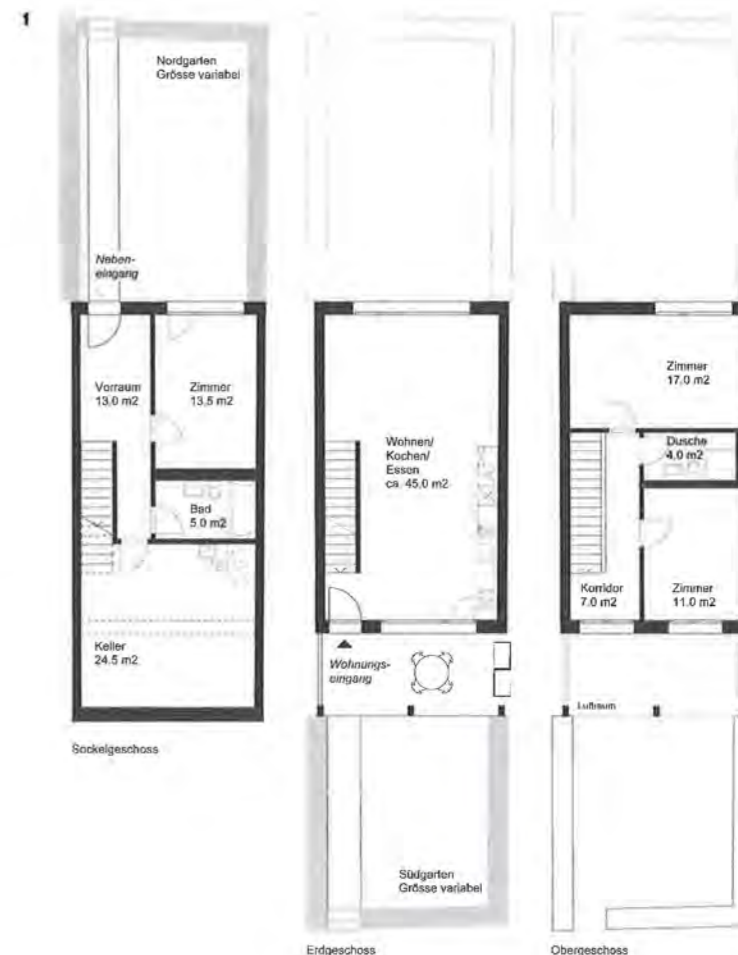
Für FGZ-Präsident Alfons Sonderegger sticht bei diesem Projekt die Qualität des Aussenraums besonders hervor. In einer Zeit, da das



1 Grundriss eines 4 1/2-Zimmer-Reihenhauses (117 m²).

2/3 Die Reihenhäuser bieten einen grossen Wohn-Ess-Raum im Erdgeschoss ...

4/5 ... während sich die Schlafräume im Ober- und im Sockelgeschoss befinden. Letzteres verfügt über einen eigenen kleinen Garten und kann, wie das Bild zeigt, auch zur Kontemplation genutzt werden.



Gärtnern längst nicht mehr der Selbstversorgung dient, habe man richtigerweise nur noch schmale Streifen individueller Aussenräume und dafür umso grössere gemeinschaftliche Begegnungszonen geschaffen. Diese sind im Gegensatz zur früheren Bebauung frei vom motorisierten Verkehr – ein Eldorado für die Siedlungskinder. Mit der Tiefgarage, die sich zwischen den obersten zwei Zeilen erstreckt, ist auch das frühere Parkierungsproblem gelöst. Allerdings mussten gemäss alter Parkplatzverordnung 128 Plätze erstellt werden, was den heutigen Bedarf übersteigt.

Mit dem Grünmatt-Neubau hat die FGZ den Wunsch ihrer Mitglieder, die Wohnqualität des Reihenhauses zu erhalten, erfüllt. Das übergeordnete Ziel war allerdings die Verdichtung. Mit grosser Befriedigung nimmt Alfons Sonderegger denn auch zur Kenntnis, dass im Friesenberg nicht einfach mehr Wohnfläche, sondern tatsächlich Lebensraum für mehr Menschen geschaffen wurde. So ist nicht nur die Anzahl Wohnungen von 64 auf 155 gestiegen. Mit 482 hat sich auch die Bewohnerzahl mehr als verdoppelt. Davon sind 172 fünfzehnjährig und jünger – der beste Beweis dafür, dass die Familienheim-Genossenschaft Zürich Tradition und Erneuerung unter einen Hut gebracht hat. ■

BAUDATEN

Bauträgerin:

Familienheim-Genossenschaft Zürich

Architektur:

Graber Pulver Architekten AG, Zürich/Bern

Baumanagement:

Perolini Baumanagement AG, Zürich

Weitere Planer:

4d AG Landschaftsarchitekten BSLA, Bern

(Aussenraum)

Pirmin Jung, Rain (Holzbauingenieur)

Energiebüro AG, Zürich

(photovoltaische Anlagen)

Unternehmen (Auswahl):

Arge Implenia Bau AG/Brunner Erben AG

(Baumeister)

Arge Blumer-Lehmann AG/Kost Holzbau AG

(Montagebau Holz)

Fenster Nauer AG (Fenster in Holz)

Herzog Küchen AG (Küchen)

ThyssenKrupp Aufzüge AG (Aufzüge)

Schenker Storen AG (Sonnenschutz)

Schulthess Maschinen AG (Wasch-

automaten)

GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich

(Umgebung)

Umfang:

155 Wohneinheiten (davon 59 Triplex, 9 Duplex), 18 Individualzimmer, 3 Ateliers, 2 Gästezimmer, Kindergarten, Kinderhort, Pflegewohngruppe, Gemeinschaftsraum, Tiefgarage (128 Plätze)

Bauzeit Gesamtprojekt (drei Lose):

März 2010 bis März 2014

Baukosten provisorisch (BKP 1-5):

ca. 87 Mio. CHF gesamt
4537 CHF/m² HNF (exkl. Parkierung, Bauherrenleistungen, Finanzierung)

Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Geschosswohnung

(72,9–85,7 m²):

1558–1888 CHF plus 60 CHF NK

4 ½-Zimmer-Geschosswohnung

(100,7–103 m²):

1883–2213 CHF plus 75 CHF NK

4 ½-Zimmer-Triplexhaus (117 m²):

2224–2274 CHF plus 85 CHF NK

ANZEIGEN

Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der **Zukunftsplanung** ihrer Liegenschaften.

- **Längfristplanungen**
- **Zustandsanalysen**
- **Machbarkeitsstudien**
- **Wettbewerbsorganisation**
- **Wirtschaftlichkeitsanalyse**
- **Bauherrenprojektleitungen**
- **Kommunikationskonzepte**
- **Wohnen im Alter**



Kontaktieren Sie uns unverbindlich.

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Ivo Moeschlin, Telefon 044 454 25 00
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



Visionen in Sichtweite.



Als kompetenter Partner für Sonnen- und Wetterschutz sorgen wir dafür, dass es klappt rafft rollt. Mehr unter: www.renova-roll.ch

RENOVA  **ROLL**



Renova Roll AG
Weberrütistrasse 1
CH-8833 Samstagern
T 044 787 30 50
www.renova-roll.ch